

睢阳区特色商业区——

激发业态活力 助推古城复兴

本报记者 翟华伟

睢阳区特色商业区的主要规划区域在商丘古城城墙以内1.23平方公里。近两年来，睢阳区特色商业区在规划面积内，优化空间布局，结合传统街巷、旅游景观、历史文化遗址等独特资源，融入现代时尚消费理念，创新产业发展业态模式，彰显特色，实现建筑风格、业态品位、生态景观统一协调，打造出具有鲜明地域特色的商丘古城名片。如今，睢阳区特色商业区正在激发业态活力，助推商丘古城复兴。

整体业态富活力，形成发展新格局

近年来，睢阳区委、区政府坚持强化责任落实，聚焦主导产业，创新业态模式，以加快项目建设、培育新业态、发展新模式为着力点，激发商丘古城建设发展内生动力，为睢阳区特色商业区的做大做强提供了有力支撑。

自建设之初起，睢阳区特色商业区便始终坚持科学规划、顶尖设计的原则，确保商丘古城修复建设的权威性、严谨性和原真性。按照“以人为本，突出特色、相对集聚、集约高效”的布局原则，结合功能定位和发展思路，统筹业态，形成“五区七街”产业发展格局。

“五区”：古城商业核心区，以为古城和旅游区提高商业服务为主；文化旅游休闲度假区，以旅游服务、休闲度假功能为主；文物保护与文化展示区，以文物保护与文化展示为主；旅游服务区，为古城和旅游区提供公共服务，包括医疗、消防、游客服务中心等；配套居住区，以居住功能为主，包括规划的各类四合院等居住用地和居住配套服务设施。

“七街”：中山古城风情商业街，布局票号钱庄、当铺、茶楼、古玩玉器、中医药铺、婚庆用品、土特产品等店铺；闹龙（顺城街）时尚秀街，以闹龙街的历史文化为基调，形成以红地毯走秀、模特时尚表演、服装品牌推广活动为主的星光大道；小隅首古玩字画街，布局古玩字画、细线书店等；红阁民间工艺品街，沿红阁街布局“归德御书楼”艺术品鉴赏中心和民间工艺品商店等；刘隅首西酒吧风情街，沿刘隅首西街为主街“T”字形布局酒吧、茶座、咖啡屋等；叶隅首特色美食街，将叶隅首西街临近中山南北大街段打造成品尝饕餮美食的民间特色小吃街，汇集商丘各种特色



归德府城墙

名吃；广场南街康体休闲街，沿广场南街集聚中西保健、养生会所、美容场所等。

在推进商丘古城建设的同时，睢阳区特色商业区探索适应服务业集聚特点的招商模式，在聚焦功能定位上推进创新。推动由单个项目招商向主要功能区整体招商为主转变，整体业态布局经科学论证划分为酒店餐饮、民宿客栈、传统手工艺、非物质文化遗产和传统文化艺术展示区，并与乌镇旅游股份有限公司就古城建设、管理、运营方面的合作事宜进行了深度洽谈协商。

成功晋升星级“两区”，古城建设亮点纷呈

去年，在全省重点项目暨产业转型升级观摩活动中，睢阳区特色商业区代表我市迎检观摩，并获得本观摩组第一名的好成绩；同年，在全省综合评价中，睢阳区特色商业区四星晋级，被授予一星级服务业“两区”。

睢阳区特色商业区成功晋星的同时，商丘古城建设亮点纷呈。

商丘古城一公里精品线路建成并投入商业运营。包括归德府城墙东墙南段和南墙东段修复加固工程、一公里游览道路工程、美人胡同

项目、归德驿馆、凤池及景观工程、近代工业园遗址项目、三套工业厂房项目等在内的一公里精品线路，从南至北贯穿古城，青砖黛瓦，红柱飞檐把一个个历史遗珠串联起来，是一条集历史人文建筑、餐饮休闲娱乐为一体的特色旅游线路，是商丘古城靓丽一角。

归德府城隍庙是中原地区规模最大的城隍庙，占地面积3.94公顷，建筑占地面积1.54公顷，总建筑面积27872平方米。项目以“一心主导，整体发展”的结构模式，将整个地块打造成为特色商业街区。设计依据商丘古城城隍庙格局复建“一心”，由山门、仪门、戏楼、城隍殿、元辰殿、后门组成城隍庙主体中心轴线，形成轴线贯通的传统世俗文化空间中心。城隍庙周边按古城传统城市格局，以中华老字号店铺、传统文化演艺、地方特色饮食商店等为开发项目，打造出中华名品街及民间工艺品一条街，使之成为既具备商业资源、民俗资源、历史资源的特质，又具有地方风貌的特色的商品购物、游览集中区。中原地区规模最大的城隍庙修复完成，预示着古城全面修复后文化旅游发展的美好前景。

陈家大院于2016年12月修复完成。陈家

大院为明末大文豪侯方域的门婿、清初诗人陈宗石及其后人的府邸，始建于明末清初，整座院落全盛时共有房屋33座、120余间，占地1万多平方米，是商丘古城内传统历史民居建筑的典型代表。整体建筑以四合院为主，院院相连，分布规整，古色古香，集中体现了中原地区四合院建筑深邃幽静、典雅别致的艺术魅力，具有较高的艺术、科学和历史价值。

与此同时，商丘古城内富有诗情画意的美人胡同已经初具规模，该项目采用迂回曲折的流线布局，按商丘地区常见的“明三暗五”格局，院落布局错落有致，局部带有园林水景，使空间富有诗情画意，街区内业态主要为茶、餐饮、棋牌等相对轻松的娱乐、休闲项目。

措施保障得力，增强商丘古城竞争力

为确保睢阳区特色商业区的发展建设，睢阳区委、区政府采取了多项措施，提供了充足的保障。

在加快推进商丘古城修复性保护与展示工作上，睢阳区委、区政府制定了商丘古城修复性保护建设三年行动计划，完成项目50个，完成投资200亿元。

实施业态植入模式创新工程，培育发展新兴产业，改造提升传统产业，注重引入新业态和新模式，注重提升业态植入的功能和品位，进一步壮大综合实力，推动传统商业企业实现经营业态多样化、店铺商品品牌化发展。

继续坚持“抓在建项目促竣工、抓在手项目促落地、抓在谈项目促转化”，通过不断深入项目现场摸清实情，及时掌握项目进展情况，在项目谋划、项目开工等方面，集中人力物力财力，突破制约项目建设的关键环节和重要因素，进一步提高发展的潜力。

建立多样化招商工作机制，成立资产运营部，商业运营与招商并举，建立招商签约项目督查机制，加强重点招商项目跟踪服务，提高项目合同履约率、开工率和竣工投用率，统筹考虑项目建设与业态植入的协调推进，提高招商引资整体水平和效率。

今年，睢阳区特色商业区重点建设项目19个，其中亿元以上项目10个，计划完成投资43.7亿元，目前已开工项目11个。重点实施城墙修复加固工程，城湖清淤扩容续建及景观建设工程，府衙、察院、城隍庙商业片区续建等反映古城重要历史文化建筑的修复与恢复工程，93处历史街巷修复及“八大家七大家”为代表的历史遗存建筑的修缮与恢复。截至2018年上半年已完成固定资产投资23.26亿元，完成全年总投资的53.75%，完成主营业务收入8.15亿元，同比增长89.3%，税收达4500万元，同比增长17%，从业人数5383人，同比增长59%。服务业增加值已达3.4亿元，同比增加110.1%。

“睢阳区特色商业区坐落于文化底蕴深厚的商丘古城，植入的业态有发展潜力，未来发展充满希望。”睢阳区政法委书记兼特色商业区管委会主任任广瑜说，睢阳区特色商业区将充分发挥特色鲜明、业态先进、支撑带动作用有力、拉动消费作用明显的产业支撑作用，是推进古城经济持续发展的一条“生命线”，吸引游客聚“人气”，引进客商投资兴业集聚为“商气”，为选择在古城发展的企业汇聚“财气”，进一步增强古城的竞争力和辐射力，进一步展现独具魅力的古城形象。



近现代工业遗产园一号厂房

图片由睢阳区特色商业区提供

近年来，虞城县按照省、市加快建设商务中心区和特色商业区的战略部署，以打造“果香绿城、五金世界”为主攻方向，按照“一路一区一港一中心”的空间布局，依托“中国钢卷尺城”优势，围绕五金装备制造主导产业，以河南商丘保税物流中心封关运营为契机，狠抓专业市场建设，完善配套服务功能，大力推动特色商业区与保税物流中心融合发展，特色商业区建设取得了明显成效。

思路明确，发展态势良好

虞城县特色商业区规划面积1.99平方公里，建成面积1.38平方公里。

2017年以来，虞城县特色商业区明确了“一轴两园五区六中心”的工作思路，围绕商丘保税物流中心，重点打造豫鲁苏皖接合部最大的进口商品中心、电子商务中心、跨境电商中心、创新创业中心、便民服务中心和总部经济中心。签约和启动了虞城·建业城、建业百城天地、虞城县电商产业园、豫东·全球购等一批重点项目，建设并运营了豫东商业广场、金融商务中心、商东外国语学校和县人民医院新址，建成了仓颉大道跨越陇海铁路立交桥等重点基础设施。加快体制机制创新，在全市率先成立了特色商业区投资发展有限公司，设立了特色商业区便民服务中心。办税大厅顺利启动，是目前我市最好、河南省先进的办税大厅，也是虞城县服务平台建设的一个亮点。

2017年至今，虞城县特色商业区完成固定资产投资40亿元，规模或限额以上企业112家，从业人员突破1.7万人，税收收入2.02亿元，全区产业特色突出、配套功能完备，呈现出快速健康发展的良好态势。

自从2013年成立以来，虞城县特色商业区管委会工作思路明确，特色商业区建设呈现出良好发展态势，取得了明显成效，获得了诸多荣誉。其中，2013年和2014年连续两年，在全省176个商务中心区和特色商业区同时排序中，均居商丘市第一位，2015年8月被市政府通报表彰；2016年4月，被省政府评为“河南省十强服务业两区”，同时也是商丘市唯一

虞城县特色商业区——

完善市场建设 提高城市品位

本报记者 翟华伟



金沙江路跨周商永运河景观桥

一家晋级河南省二星级的服务业“两区”；2017年4月，再次被省政府评为“河南省十强服务业两区”，同时也是商丘市唯一一家晋级河南省三星级的服务业“两区”，虞城县特色商业区管委会被县政府通令嘉奖，被授予“年度服务虞城发展特别贡献奖”和“年度综合目标管理先进单位”；2018年5月，虞城县特色商业区在连续两年晋位全省“五星”、获“三星”的基础上，再次晋位全省“三星”并获全省服务业两区20强，连续三年保持省市先进。

多项工作共同推进，配套设施日趋完善

如今，虞城县特色商业区多个项目持续推进，基础设施和配套服务设施日趋完善。

依托保税物流中心，建设进口商品中心和跨境电商中心，启动了豫东·全球购和虞城县电商产业园项目。商丘保税物流中心已于2017年10月30日封关运营，这是黄淮四市唯一一家保税物流中心，标志着不沿边不靠海的商丘进入了“无水港口时代”。

虞城县创新投融资体制，成立了虞城县特色商业区投资发展有限公司，注册资金2亿元，由县财政、发投、特色商业区分别持有

60%、20%、20%的股份，分管县长任董事长，探索“管委会+公司”模式，对区内道路、桥梁等基础设施等重点项目进行投资。

建成了虞城县特色商业区便民服务大厅，工商、税务等部门为企业提供一站式服务，走在了全省前列。

虞城特色商业区注重招大引强，经过不懈努力，连续引进三家银行机构，分别是邮政储蓄银行虞城支行、建设银行虞城支行和农业银行虞城支行。同时引进了中国平安财产保险虞城分公司、太平洋保险虞城分公司和民生保险虞城分公司三家保险公司以及中原证券虞城分公司等金融机构。不断增强了区内金融力量的供给，持续完善了区内金融业态机构体系。

在特色商业区的专业市场建设方面，虞城县投资10亿元、占地300亩的豫东商业广场已于2016年10月1日开业运营，招商入驻商户600家，新增从业人员6000人，年营业收入10亿元。虞城县政府专门召开了政府常务会议，研究下发了支持豫东商业广场入驻经营户发展的优惠政策。

与此同时，虞城县新成立的城投、路投、文投、产投等7大投资公司也全部落户到虞城

县特色商业区，为特色商业区的下一步发展打下了坚实基础。

此外，虞城县特色商业区注重基础设施和配套服务设施建设。2017年以来，启动了“三桥、四路”建设和嵩山路、仓颉大道硬化亮化工程及中心广场建设。目前，特色商业区内初步形成了“五纵四横”道路框架，燃气管道、暖气管道、供水管网、污水管网已经建成，规划建设110千伏变电站1座。区内垃圾、污水集中处理率达到100%。同时，虞城县突出抓好特色商业区文化、教育、体育、医疗等配套设施，吸引人口和资金向特色商业区集聚。建成了商东外国语学校、虞城县实验小学分校、河南省体育训练基地和虞城县医院新址，虞城县高中新校区正在加快建设。

站在新高度审视和规划特色商业区发展

2017年以来，虞城县特色商业区的招商引资及项目签约工作持续推进。

建业集团入驻虞城，投资建设虞城·建业城和建业·百城天地两大项目。虞城·建业城占地308亩，侧重高档公寓，建业·百城天地占地232亩，侧重特色商业。虞城·建业城项

目一期工程正在施工，已于2017年9月9日顺利开盘，虞城县引进大企业、品牌企业、上市企业的优势得到了充分显现。建业城二期、三期，建业·百城天地项目有序推进，碧桂园集团入驻虞城。

虞城县电商产业园目前正在开展人员培训，未来将形成县有运营中心、乡镇有旗舰店、200多个中心村有村淘店的三级运营体系，覆盖全县所有146个贫困村，打造“互联网+扶贫”模式。

进口商品展示交易中心（豫东·全球购）正在进行装修，即将运营。主要进行进口商品展示销售，为以后虞城依托商丘保税物流中心建设豫鲁苏皖接合部有影响力的进口商品交易中心和进出口商品集散地做准备。

国家电子商务进农村示范县项目落地特色商业区。“‘互联网+城市服务’码上虞城”项目持续推进，主要构建地方互联网政务、便民服务体系，利用支付宝APP等移动平台解决智慧城市的“最后一公里”服务问题，借助二维码实现公共服务的“码上城市”建设。

蚂蚁金服商丘总部完成前期对接和签约，今年下半年建成运行。

如今，虞城县特色商业区结合我市2016—2030年的规划，将发展放到商丘东部发展的大框架中考虑谋划，打好、用好保税物流中心、进口商品中心、生态湿地公园、商东生活中心几张牌，争取在新启动的建业城二期、建业·百城天地、碧桂园和特色商业区内的大棚改项目中，增加中高档酒店、商务楼宇、商业步行街、特色美食街等元素，同时大力发展智慧城市和互联网经济，推动商业和服务业转型升级。

“今年，又有多个大企业、大项目纷纷落户我们特色商业区，这不仅是特色商业区加快发展的机遇，也考验着我们的营商环境和服务能力。”虞城特色商业区管委会主任王彦伟说，为此，今年他们提出了把为企业服务放在第一位，以解决问题为导向，沉到企业搞好服务，促项目落地、促建设进度的工作要求。

对虞城县特色商业区的建设发展，虞城县委、县政府要求提高发展站位，树立新发展理念，站在新的高度重新审视和规划，要自觉服务、服从于高新区、综保区的发展，加强产城融合，突出服务功能，打造成虞城名片。



河南商丘保税物流中心

图片由虞城县特色商业区提供